

# Gemeinde Bunde

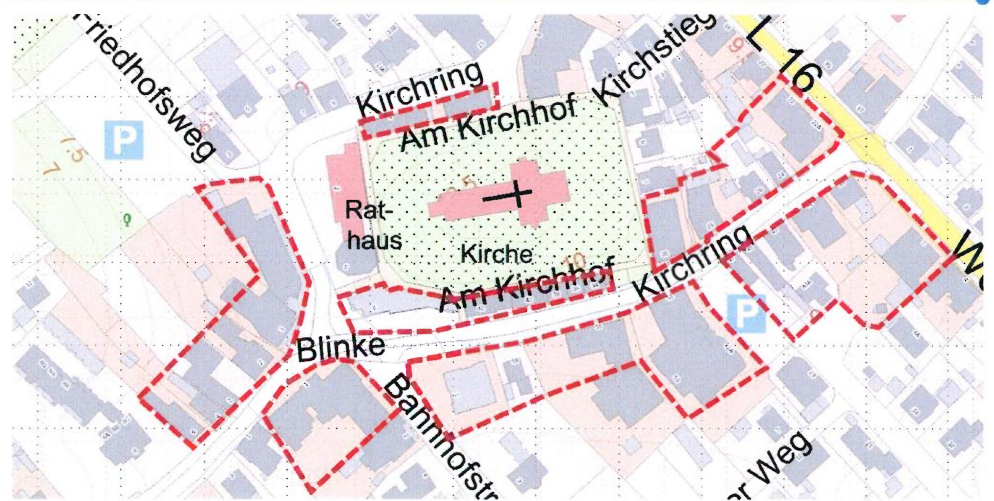
Landkreis Leer



Satzungstext mit Begründung

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“, Ortschaft Bunde

Verfahren nach § 13a BauGB in Textform



Kartengrundlage: LGLN 2024

Urschrift



## **Gemeinde Bunde**

### **Satzung**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplans**

### **Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“, Ortschaft Bunde**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. den §§ 10 und 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Bunde diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ Ortschaft Bunde in seiner Sitzung am 26.09.2024 als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 13 a BauGB.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ umfasst insgesamt 7 Teilgeltungsbereiche. Die Lage dieser 7 Bereiche ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke (Katasterstand der Flurstücke 24.08.2024): 7/2, 9/1, 9/2 Flur 10 der Gemarkung Bunde (Teilgeltungsbereich 1), 22, 21 tlw., 20/1 tlw., 18/1 tlw., 17/47 tlw., 16/4 tlw. Flur 8 der Gemarkung Bunde (Teilgeltungsbereich 2), 195/8 Flur 7 der Gemarkung Bunde (Teilgeltungsbereich 3), 779, 778/1, 776/1 tlw., 772 tlw. Flur 7 der Gemarkung Bunde (Teilgeltungsbereich 4), 769, 768, 770/1, 770/2 tlw., 767/1, 767/2, 766, 765/2 Flur 7 der Gemarkung Bunde (Teilgeltungsbereich 5), 96/8, 96/10, 96/11 tlw., 26/4, 26/3, 26/2, 25, 24/5, 24/3, 24/2, 24/4, 22/3 Flur 10 der Gemarkung Bunde (Teilgeltungsbereich 6), 2/1, 1/1, 2/2, 15/1, 16/1 17/1, 18/1 19/1, 19/3 Flur 10 der Gemarkung Bunde (Teilgeltungsbereich 7) .

#### **§ 2 Erhöhung der Geschossflächenzahl im Teilgeltungsbereich 1**

Für die Flurstücke 7/2, 9/1, 9/2 der Flur 10, Gemarkung Bunde wird eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

#### **§ 3 Nutzungen im Kerngebiet in den Teilgeltungsbereichen 1 – 7**

In den Teilgeltungsbereichen 1 - 7 sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Im Erdgeschoss können neben den allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, wobei die Ausnahme durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde zu erteilen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise

(1) Die dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.10 nicht entgegenstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“, Ortschaft Bunde und seiner früheren Änderungen werden nicht berührt und bleiben in Kraft.

(2) Der gesamte Geltungsbereich der Änderung liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die **Erdfallgefährdungskategorie 3** zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion / Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2).

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

(3) Soweit bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten **archäologische Kulturdenkmale** (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

## Rechtsgrundlage

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017

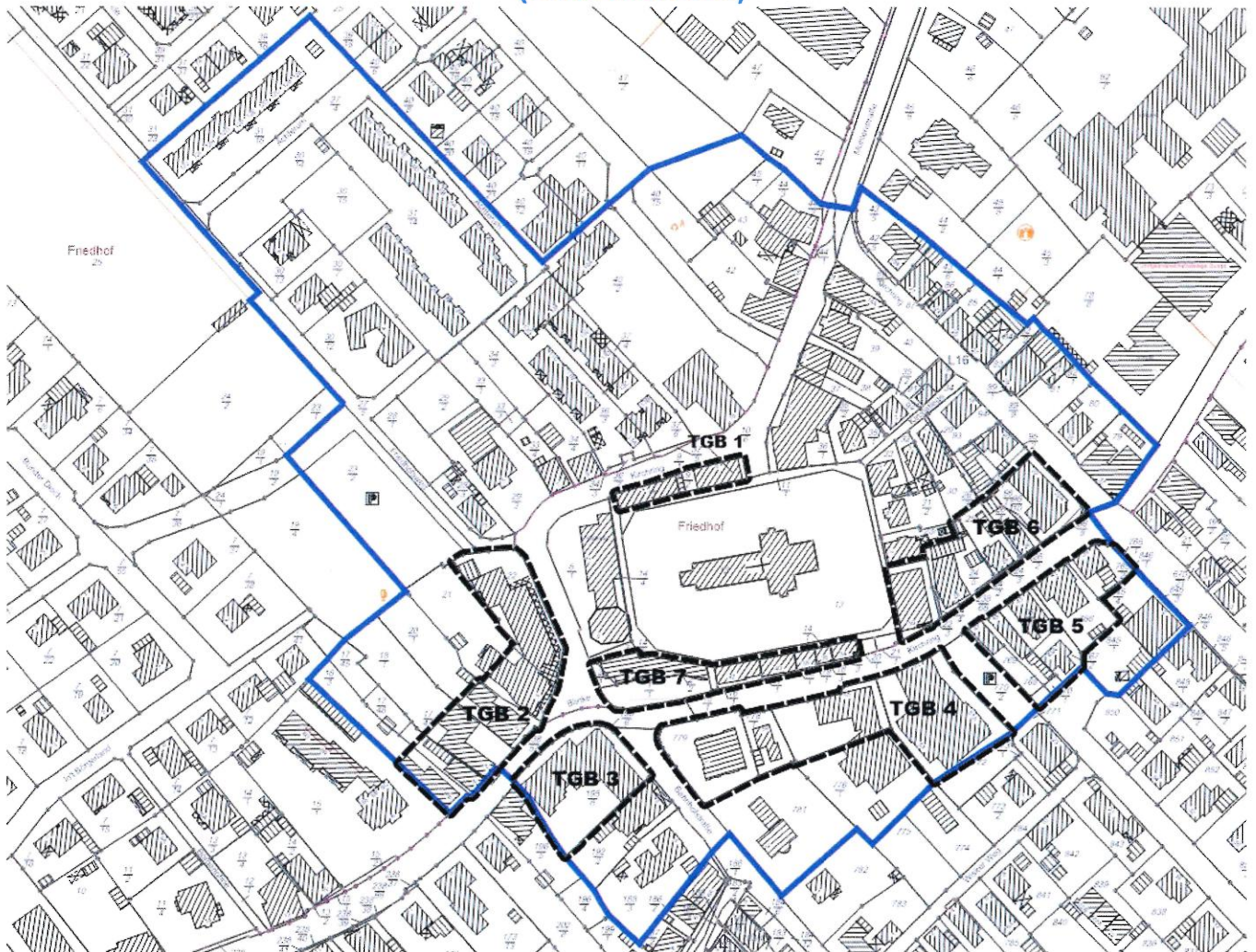
Bunde, den 27.09.2024



  
Bürgermeister

## Übersichtsplan:

### Teilgeltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“, Ortschaft Bunde (ohne Maßstab)



Geltungsbereich des Ursprungsplans



Geltungsbereich der vorliegenden Änderung

TGB = Teilgeltungsbereich mit Nummer

## Verfahrensvermerke

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 25.05.2024 den Aufstellungsbeschluss für den erweiterten Geltungsbereich (gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2018) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ Ortschaft Bunde im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.
2. Mit Schreiben vom 28.06.2024 wurde den von der 3. Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ Ortschaft Bunde sowie die Begründung hierzu wurden in der Zeit vom 15.07.2024 bis 15.08.2024 im Internet auf der Seite der Gemeinde Bunde veröffentlicht und konnten während der Dienstzeiten öffentlich im Rathaus eingesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Diese öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 19.09.2024 geprüft und abgewogen.
5. Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ Ortschaft Bunde in seiner Sitzung am 26.09.2024 beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
6. Die Satzung ist öffentlich bekannt gemacht worden und am 30.09.2024 in Kraft getreten.

Gemeinde Bunde, 27.09.2024



Bürgermeister

7. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“, Ortschaft Bunde ist eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtliche Mängel im beschleunigten Verfahren und nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Siegel

Gemeinde Bunde,

Bürgermeister

## Begründung der 3. Änderung

### Anlass der Planung

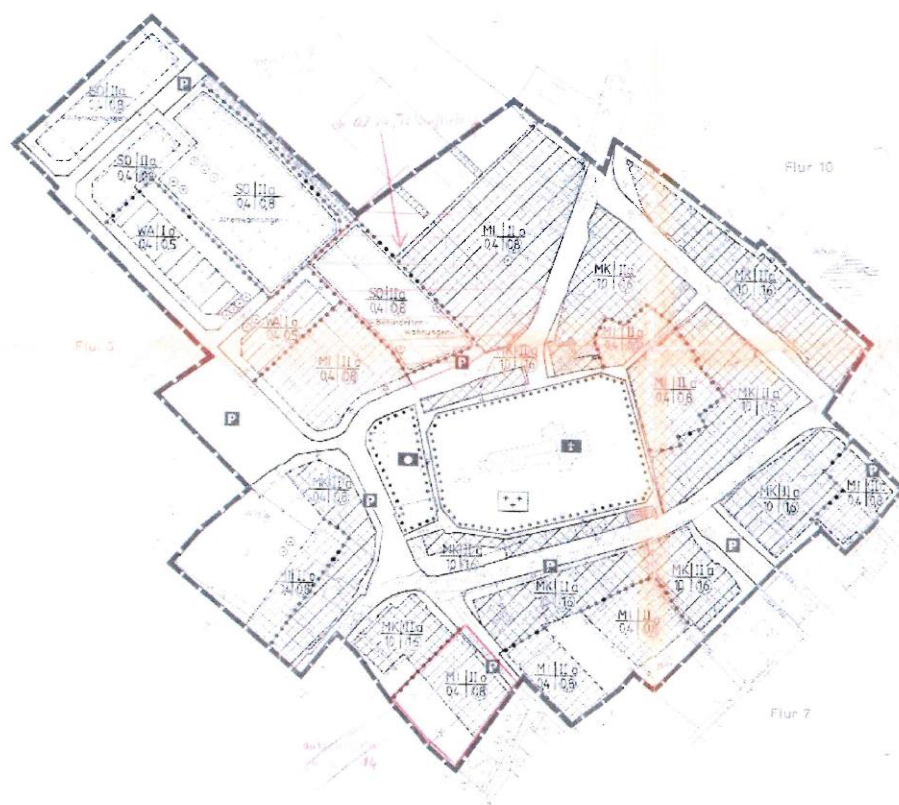
Der Gemeinde liegen Anfragen nach Bauvorhaben im Ortskern von Bunde vor, die sich so innerhalb des bestehenden Baurechts nicht verwirklichen lassen. Es geht dabei sowohl um Wohnhäuser, als auch um Geschäftsbauten.

### Ziel der Planung

Die Gemeinde will eine zeitgemäße Bebauung ihrer zentral im Gemeindegebiet liegenden Grundstücke ermöglichen. Die Regelung, dass in den Kerngebieten im zentralen Bereich um die Kirche im Erdgeschoss allein Geschäftsnutzungen vorgesehen werden dürfen (textliche Festsetzung Nr. 1 im Ursprungsplan), hat sich in den letzten Jahren als zunehmendes Hemmnis für die städtebauliche Entwicklung gezeigt. Weder verfügt die Gemeinde über die entsprechenden Geschäftsanfragen für den Ortskern, noch ist die vorhandene Bausubstanz vielfach für Geschäfte zeitgemäß. Auch eine Neubebauung von flächenmäßig teilweise sehr schwierig geschnittenen Grundstücken im Ortskern ist zu begrüßen und städtebaulich sinnvoll. Um die beantragten Bauvorhaben umsetzen zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan.

### Rahmenbedingungen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt) ist seit 1983 rechtsgültig (siehe nachfolgend). Er weist für die von der Änderung berührten Kerngebiete (MK) zum überwiegenden Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6, einer II-geschossigen Bauweise in abweichender (a), teilweise auch geschlossener (g) Bauweise auf. Das Kerngebiet westlich des *Kirchring* weist infolge seiner Grundstücksgrößen als Ausnahme eine GRZ von 0,4 bei einer GFZ von 0,8 auf.



Verfahren

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein erster Aufstellungsbeschluss (VA) am 18.04.2018 gefasst. Damals handelte es sich allein um eine Änderung im Teilgeltungsbereich 1 am Kirchring. Dieser damalige Plan wurde am 26.09.2018 in die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 in die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 2 BauGB für die Träger öffentlicher Belange gegeben. Am 07.03.2019 wurde vom VA beschlossen, das Verfahren aus verschiedenen Gründen ruhen zu lassen und ein abschließender Satzungsbeschluss ist entsprechend nicht erfolgt. Nunmehr wurde am 25.05.2023 durch den Verwaltungsausschuss die Wiederaufnahme der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit einem vergrößerten Geltungsbereich beschlossen. Aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbereiches und der zeitlich zurückliegenden ersten Planungen wurden die erforderlichen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (TÖB-Beteiligung) vollständig und erneut durchgeführt.

Plan in Textform

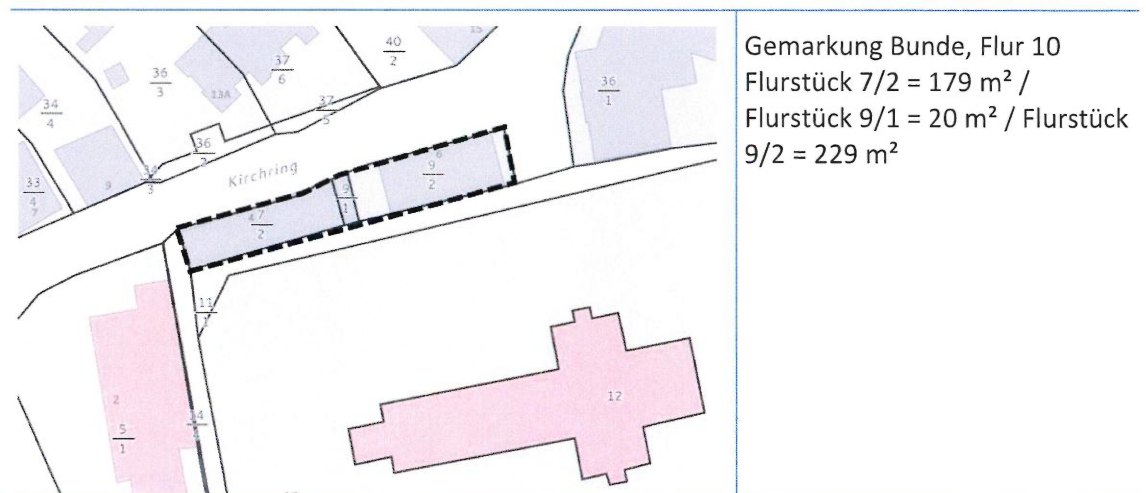
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Textplan. Ein Textplan ist für die beabsichtigten Änderungsinhalte sachgemäß, denn es erfolgt nur in den Kerngebieten eine Nutzungsänderung, indem nunmehr auch Wohnnutzungen ausnahmsweise in den Erdgeschossen zulässig sind. Für ein Kerngebiet erfolgt zudem die Erhöhung der Geschossflächenzahl. Durch den Übersichtsplan sowie die genaue Bezeichnung der einzelnen Flurstücke ist eine präzise Verortung der Änderungsbereiche gegeben. Jeder Interessierte kann erkennen, um welche Bereiche es sich handelt. Für die Bezeichnung der Flurstücke gilt der Stichtag 28.8.2024 (nach Grundstücksauskunft), da diese auch veränderbar sein können.

**Planziel 1:**

**Erhöhung der Geschossflächenzahl im Teilgeltungsbereich 1 (TGB 1)**

Für den Teilgeltungsbereich 1 der Planänderung wird nunmehr eine Geschossflächenzahl von 2,0 (statt wie bisher 1,6) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um drei Grundstücke mit einer sehr geringen Tiefe und einer Gesamtgröße von zusammen nur 428 m<sup>2</sup>. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl ermöglicht eine intensivere Nutzung / Aufstockung des Gebäudebestandes. Die Gemeinde begrüßt diese Entwicklung im Ortskern und will sie stützen.

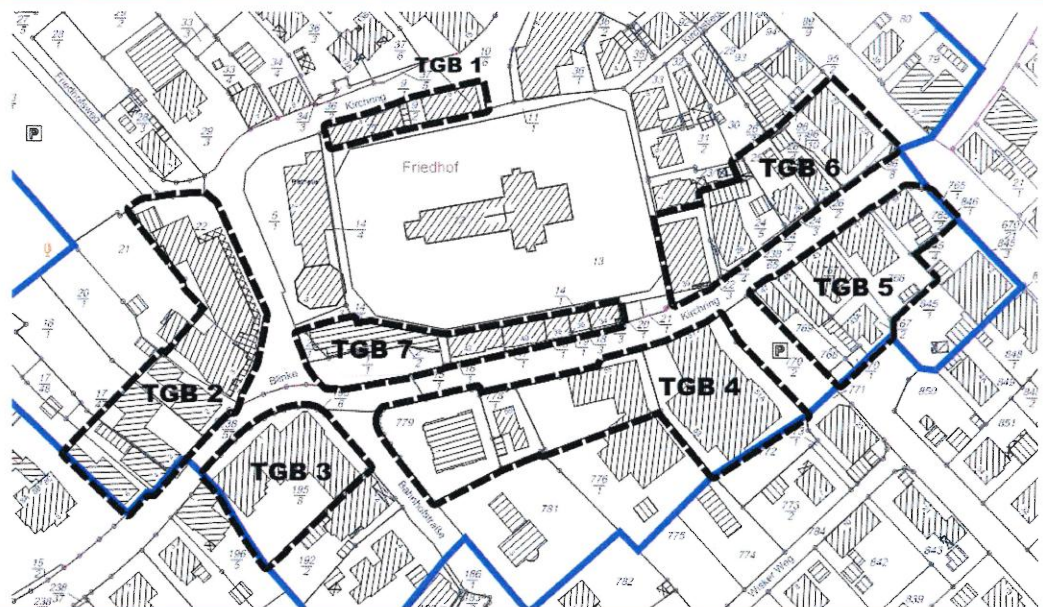
Abb 1. Lage des Teilgeltungsbereichs 1



## Planziel 2: Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss - Teilgeltungsbereiche 1 – 7 (TGB 1-7)

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“ Ortschaft Bunde sind mehrere Kerngebiete (MK) festgesetzt. Innerhalb dieser Kerngebiete sind in den Erdgeschossen nur Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO) (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 auf dem Plan). Wohnungen sind allgemein nur in den Obergeschossen zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 2 des Ursprungsplanes), was sich teilweise als Hemmnis für die städtebauliche Weiterentwicklung des Ortskernes erweist. Deshalb soll die bislang zulässige Nutzung für die Erdgeschosse in ausgewählten Kerngebieten (siehe nachfolgende Teilgeltungsbereiche 1 bis 7) erweitert werden. Ausnahmsweise sollen hier nunmehr auch Wohnnutzungen zulässig sein. Es wird nicht nur dringend benötigter Wohnraum geschaffen, sondern es kann auch eine Belebung des Zentrums erfolgen und Leerstand verhindern.

Abb 2. Teilgeltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt Ortschaft Bunde (ohne Maßstab) (blaue Linie = Grenze des Ursprungsplanes)



Gleichwohl sind weiterhin Kerngebiete im Zentrum mit möglichst unterschiedlichen Nutzungen die städtebauliche Intention der Gemeinde, weshalb das Wohnen im Erdgeschoss nur als ausnahmsweise Nutzung vorgesehen wird, wobei die Ausnahme durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde zu erteilen ist. Die Wohnbaunutzungen sollen nicht den Charakter der Kerngebiete überprägen.



#### Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Alle erforderlichen Vorgaben für die Anwendung des Verfahrens sind erfüllt:

- Alle sieben Teilgebungsbereiche (Kerngebiete) weisen zusammen eine Größe von 14.964 m<sup>2</sup> auf, wobei die Grundfläche infolge der Grundflächenzahl von 0,6 dann bei insgesamt 8.978 m<sup>2</sup> liegt. Damit sind durch die Planung weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche betroffen. Eine Kumulation von Plänen liegt ebenfalls nicht vor (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Es werden mit der Planänderung keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen und es werden auch keine Natura 2000 Gebiete berührt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung mit Umweltbericht, der Darlegung welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (§ 13 a Abs. 2 BauGB i.v.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

#### Übergeordnete Planungen

Die Änderung widerspricht nicht den Aussagen zu beachtender übergeordneter Planungen, wie dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)<sup>1</sup> oder dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer<sup>2</sup>. Zudem ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

#### Berührte Belange

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.10 hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die nachfolgenden Belange:

- **Naturschutzfachliche Belange** werden mit der Änderung nicht berührt. Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Auch der Belang des Schutzgutes Boden erfährt keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Baurecht.
- **Verkehrliche Belange** sind nicht erheblich betroffen. Durch die Nutzungsänderung, dass Wohnen nun ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulässig ist, ist eher von weniger Alltagsverkehr, denn von mehr auszugehen. Bereits heute verfügt die Gemeinde im Bereich des Ortskerns über große öffentliche Parkplatzflächen (Nähe Friedhof und östlich des Kirchrings), die auch weiterhin den Bewohnern im Ortskern offensteht. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich.
- Die **immissionsschutzrechtlichen Belange** werden nicht neu berührt. Die Gebäude im Kernbereich rücken nicht näher zur Straße, denn die Baugrenzen werden nicht verändert. Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ergeben sich keine beachtlichen Unterschiede hinsichtlich der verkehrlichen Immissionen.

---

1 Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26. September 2017, in Teilen geändert 2022  
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006, derzeit in Neuaufstellung

Zusammenfassend dient die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes einer Innenentwicklung und die Änderung wird verträglich zu den bestehenden Strukturen umgesetzt.

#### Hinweise

**(1)** Die dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.10 nicht entgegenstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.10 „Ortsmitte, 2. Abschnitt“, Ortschaft Bunde und seiner früheren Änderungen werden nicht berührt und bleiben in Kraft.

**(2) Erdfallgefahr** - Der Standort liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die **Erdfallgefährdungskategorie 3** zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion / Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2).

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweist das Landesamt für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

**(3) Archäologische Bodenfunde** - Soweit bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

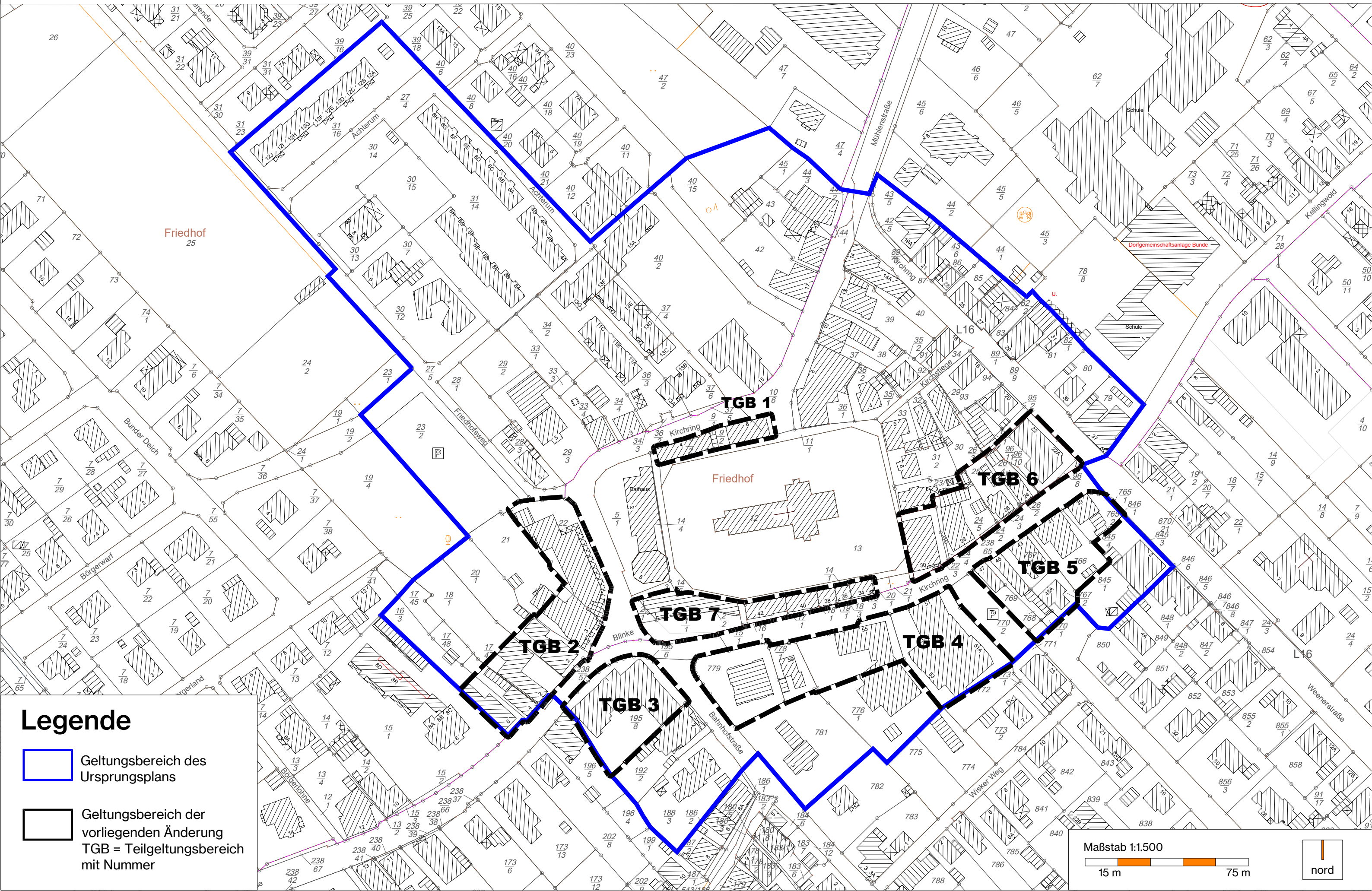
Siegel




Bunde, den 27.09.2024

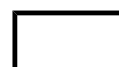
  
Bürgermeister  
-----

# Teilgeltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.10 "Ortsmitte, 2. Abschnitt", Ortschaft Bunde



## Legende

 Geltungsbereich des Ursprungsplans

 Geltungsbereich der vorliegenden Änderung  
TGB = Teilgeltungsbereich mit Nummer

Maßstab 1:1.500

